

Referencia:	2024/52Y/PATR_CADTV
Procedimiento:	Concesiones Administrativas
Patrimonio (LA0004609) (MIP)	

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA ESTADIO DE FÚTBOL BUTARQUE, CAMPO DE FÚTBOL JESÚS POLO Y PARCELA 0.17 D5 PARA LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DEPORTIVO COMPLEMENTARIO

1. OBJETO DE LA CONCESIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

1.1. OBJETO

Constituye objeto del presente pliego la regulación de las condiciones que van a regir la concesión sobre el Estadio Municipal de Fútbol Butarque y el campo de fútbol anexo Jesús Polo y la concesión demanial del uso privativo de la parcela de dominio público 0.17 D5 para la construcción de una instalación deportiva, mantenimiento y explotación de la misma, todo ello conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas. (PPT) por un período de cincuenta años, sin posibilidad de prórroga.

La delimitación del objeto de esta concesión demanial se circunscribe a la adecuación y mejora de las instalaciones, explotación y utilización privativa para uso deportivo del Estadio Municipal de Butarque y el campo de fútbol anexo Jesús Polo. Así mismo se podrán desarrollar usos complementarios y asociados, que incluirán aquellos previstos por la normativa y legislación vigente, de acuerdo con lo previsto en el presente pliego y PPT.

No obstante, para el desarrollo del objeto de la actividad a realizar en dichas instalaciones, se hace preciso incluir como complementaria a dicha concesión demanial de uso privativo, la concesión de aprovechamiento especial de una zona de aparcamientos y zona de espacio libre público existente en las inmediaciones de las instalaciones, con las condiciones y limitaciones previstas en el presente pliego y PPT.

Así mismo se incluye en la concesión la parcela de equipamiento deportivo situada en el Barrio de Leganés Norte abajo descrita, a los efectos de que el concesionario construya, mantenga y explote un complejo deportivo donde el C.D Leganés complementará su actividad deportiva en el municipio y en el que se deberán realizar de forma compartida actividades deportivas municipales, siendo el Ayuntamiento de Leganés quien determine la disponibilidad temporal y horario de las actividades deportivas municipales, conforme a lo que se estipula en el presente pliego y según las condiciones especificadas en el PPT.

1.2. RÉGIMEN JURÍDICO

Esta concesión se regirá por lo previsto en el presente Pliego de Condiciones Generales Reguladoras y Pliego de Prescripciones Técnicas, memoria e informes técnicos que se incluyen como parte integrante de dichos documentos, y en lo no previsto en los mismos se tendrá en consideración el siguiente régimen jurídico:

-Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, que regula el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
 - Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
 - Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
 - Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
 - Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
 - Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Leganés, de 23 de noviembre de 2009.
 - Plan General de Ordenación Urbana Leganés.
 - Legislación vigente que le sea de aplicación, que afecte al ejercicio de la actividad específica.
 - Supletoriamente se aplicará las restantes normas de carácter administrativo y, en su defecto de carácter privado.
- El concesionario deberá cumplir toda la normativa aplicable a la materia.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.

Estadio Municipal de Butarque situado en la C./ Arquitectura nº 6 de Leganés con referencia catastral 5256407VK3655N0001 SE con una extensión de 68.280m2 con fecha de construcción 1995 para uso deportivo y una superficie construida de 32.842 m2 y campo de fútbol anexo Jesús Polo.

Inmueble urbano reseñado en el inventario de bienes municipal con los números 939,1142,1148,1247 y 1251, de su epígrafe, situado en el polígono 5 parcelas 198,164,166 y 197. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Leganés con los números de finca 1227,13904,13720 y 2317

-Parcela urbana, en el término municipal de Leganés, en el polígono denominado "Leganés Norte." Linda al Norte y Este con la Ronda noroeste de Leganés , al Sur con la parcela 0.18 E 5 y al Oeste con la sexta avenida y con la parcela 0.16R4.

Tienen la calificación jurídica de bien de dominio y servicio públicos, conforme se establece en el art. 4 del RD 1372/1986, de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Se adjunta al expediente:

- Certificación catastral rfa.: 5256407VK3655N0001SE, C/ Arquitectura nº 6 Leganés, Suelo urbano uso deportivo, superficie construida: 32.842 m2.
- Informe técnico del Jefe de Sección de Catastro de fecha 15/02/2024 en la que se indica que la parcela de titularidad del Ayuntamiento de Leganés rfa.: 5256407VK3655N0001SE en el documento que se adjunta, que corresponde al ejercicio 2014, figura una superficie gráfica de 71.138 m2, pudiendo comprobar que existe una diferencia con la actual de 68.280 m2. La diferencia se debe a una modificación de la parcela que afectó a la superficie.
- Plano de situación Estadio Municipal de Butarque.

- Informe Arquitecto Municipal de fecha 11/03/2024 sobre los parámetros urbanísticos que afectan al Estadio Municipal de Butarque, el campo de fútbol Jesús Polo y el espacio destinado a aparcamiento de vehículos.
- Notas simples del Registro de la Propiedad de Leganés nº 1 de las fincas 5053, 8532, 13.904, 13.720, 11601, 14.080, 2317, 14.385, 13.864, 14.227, 38.500, inscritas en el Registro de la Propiedad de Leganés nº 1 que se identifican en el Pliego de Condiciones Generales Reguladoras de la Concesión.
- Fichas del inventario municipal de bienes que se describen en el Pliego de Condiciones Generales Reguladoras de la Concesión.
- Informe técnico cartografía de fecha 03/07/2024 de medición de parcelas.
- Informe de la Jefe de Servicio de Patrimonio de fecha 03/07/2024 y Certificado del Secretario del Pleno del Ayuntamiento de fecha 03/07/2024 de inscripción en el Inventario de Bienes del Estadio Municipal Butarque e Instalación Deportiva Jesús Polo, a favor del Ayuntamiento de Leganés en el Registro de la Propiedad de Leganés nº 1 con los números de finca 5053, 1227, 13904, 13720, 4782, 14080, 2317, 14385, 13864, y 14227.
- Nota simple del registro de la propiedad de la finca 14323. Parcela 0.17 D-5. Pol. Leganés Norte. Uso dotacional deportivo. Y certificado del inventario de bienes del Secretario del Pleno de fecha 11/01/2019.

Los inmuebles objeto de concesión serán entregados en las condiciones y estado actual, que son conocidas y aceptadas por el concesionario.

La presente concesión se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

La explotación de la concesión se llevará a cabo a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos derivados de su ejecución en los términos y el alcance previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (LCSP) en cuanto a legislación aplicable de forma supletoria.

3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: CALIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN.

3.1. CALIFICACIÓN

Atendiendo al objeto de la concesión, al tratarse del uso privativo y en exclusiva de bienes de carácter demanial, deberá otorgarse conforme lo previsto en el RBEL, que en su artículo 78 establece “1. *Estarán sujetos a concesión administrativa: a) El uso privativo de bienes de dominio público (..)*” y artículo 86.2 LPAP que establece que el aprovechamiento especial de los bienes de dominio público, así como su uso privativo, cuando la ocupación se efectúe únicamente con instalaciones desmontables o bienes muebles, estarán sujetos a autorización o, si la duración del aprovechamiento o uso excede de cuatro años, a concesión.

El C.D Leganés S.A.D, ha solicitado el otorgamiento de un título de concesión administrativa demanial mediante adjudicación directa de unas instalaciones que viene ocupando desde el año 1996, según los antecedentes obrantes en la Delegación de Deportes del Ayuntamiento. En este sentido la solicitud presentada por el C.D Leganés S.A.D así como su proyecto/ memoria de fechas 24 de febrero y 14 de noviembre 2024 que obran en el expediente.

Es voluntad del Ayuntamiento de Leganés regularizar dicha situación y conseguir una ocupación y mantenimiento de las instalaciones municipales estable y favorable para ambas partes que permita tanto al C.D Leganés S.A.D como a los vecinos de Leganés y ciudadanos en general un mejor aprovechamiento y disfrute de las mismas.

Por otra parte, tal y como se expone en el informe de fecha 18/11/24 emitido por el Director de Deportes, para el municipio de Leganés disponer de una instalación deportiva en el Barrio de Leganés Norte supone implementar un espacio deportivo para uso propio, pero abierto a la ciudad y sus vecinos que permita interactuar en aplicación de aquellas estrategias que van más allá del interés empresarial dentro del fútbol profesional, coadyuvando a cumplir con los fines de las actividades deportivas del municipio permitiendo que estas acciones coordinadas desemboquen en el interés general de la ciudadanía de Leganés.

Por ello, y de acuerdo con el contenido de los informes técnicos emitidos y que obran en el expediente, constituyendo parte integrante de los pliegos, se promueve la presente concesión al C.D. Leganés S.A.D, como entidad más representativa de este deporte en la ciudad de Leganés, con una estructura organizativa sólida y equipos comprendidos en todas las categorías, desde la etapa escolar hasta el máximo nivel de competición.

Se cumplen los requisitos exigidos para aprobar el otorgamiento directo de la concesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que permite el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 c) por cuanto los inmuebles objeto de concesión resultan necesarios para dar cumplimiento a la realización de un fin de interés general, de acuerdo con los motivos expuestos y que han quedado acreditados en la documentación preparatoria, en concreto en el informe del Director General de Deportes de fecha 12/4/2024 cuando se fundamenta el cumplimiento de la realización del fin de interés general, añadiéndose la vinculación histórica entre el C.D Leganés S.A.D y la ciudad de Leganés.

Además del referido interés general, la concesión directa al C.D Leganés S.A.D deviene de la propia peculiaridad de los bienes, tanto el Estadio Municipal Butarque como del Campo de fútbol anexo Jesús Polo, que por sus propias características, aforo y modalidad deportiva que se puede practicar, únicamente son susceptibles de explotación con garantías de viabilidad por una entidad que participa en competición profesional de fútbol, de igual forma la instalación deportiva sita en Leganés Norte es complementaria y necesarias para poder practicar con garantías el deporte profesional y no hay ninguna otra entidad en esta situación. También, en este sentido, tal y como se concluye en el referido informe del Director General de Deportes, los equipamientos auxiliares que se desarrollarán en la parcela O.17 D5, darán cobertura a las actividades del club, en especial aquellas con una importante labor de sostenibilidad y permitirán realizar actividades deportivas municipales que garanticen el interés general de las mismas y que permitan una colaboración en hacia un mismo fin sostenible y de claro interés público.

3.2 TRAMITACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Una vez aprobados los Pliegos de Condiciones y expediente de inicio por el órgano competente, Junta de Gobierno Local, se remitirán al C.D Leganés S.A.D los pliegos por el Área de Patrimonio para la presentación de la documentación necesaria para adjudicación de la concesión:

Plazo para la presentación: 10 días hábiles desde la comunicación electrónica.

1.- Modelo aceptación y compromiso cumplimiento pliegos de condiciones y declaración responsable Anexo I del Pliego de Condiciones Generales Reguladoras de la Concesión debidamente cumplimentada y firmada.

2.- Documentación administrativa justificativa del cumplimiento de los requisitos de capacidad para contratar:

- Escrituras de constitución
- NIF de la empresa y DNI representante de la empresa
- Poder bastante: Poder acreditativo de su representación declarado bastante por un Letrado de la Asesoría Jurídica o por el Jefe de la misma o quien le sustituya, en original o copia compulsada. Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
- Pólizas de Seguros exigidas en los Pliegos de Condiciones (Se deberá presentar en el momento de la firma de la formalización y acta de inicio de la concesión).

3.- Certificado de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias con Hacienda.

4.- Certificado de hallarse al corriente con la Seguridad Social

5.- Documento acreditativo de no tener deudas en periodo ejecutivo con el Ayuntamiento de Leganés.

6.- Carta de pago de constitución a disposición del órgano de contratación de la garantía definitiva establecida en el Pliego de Condiciones por la cantidad de 505.583,88 €.

La garantía definitiva responderá de los conceptos establecidos en los pliegos y supletoriamente el art. 110 LCSP.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en los artículos 108 y 109 LCSP, y 55, 56 y 57 del RGLCAP, en cuanto no se oponga a lo previsto en la LCSP y sin perjuicio de lo que resulte del desarrollo reglamentario de la misma, ajustándose, de acuerdo con la forma escogida y debiendo consignarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Leganés.

Comprobación de la documentación y propuesta de adjudicación: Por el Área de Patrimonio se comprobará la documentación presentada, si existiesen defectos subsanables se requerirá su subsanación por medios electrónicos en el plazo de tres días hábiles. Si la documentación fuera correcta se realizará informe propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE LA ZONA DE APARCAMIENTOS Y ZONA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Para el desarrollo del objeto de la actividad a realizar en el Estadio Municipal de Butarque y campo de fútbol Jesús Polo, se hace preciso incluir como complementaria a la concesión demanial de uso privativo, la concesión del aprovechamiento especial de unas zonas de aparcamientos y de espacio libre público adyacentes a las referidas instalaciones.

Se denomina “zona de aparcamientos” a las tres bolsas de estacionamiento existentes en el espacio objeto de la concesión, que se utilizarán conforme a su naturaleza, y que, por su ubicación, pueden denominarse: Estacionamiento 1 Norte, Estacionamiento 2 Sur (derecho) o Sureste y Estacionamiento Sur (izquierdo) o Suroeste.

Se denomina “zona de espacio libre público”, exclusivamente, a la zona de tierra que se encuentra incluida en la finca catastral objeto de la concesión (*referencia catastral 5256407VK3655N0001 SE*), comprendida entre el Estacionamiento 1 Norte y el Estacionamiento 2 Sur (derecho) o Sureste.



Las condiciones de ese aprovechamiento especial son las siguientes:

El Ayuntamiento de Leganés facilitará los días en que se celebre actividad deportiva o eventos autorizados en las instalaciones, por razones de seguridad y organización, el acotamiento de la zona de aparcamientos necesaria, como hasta el momento viene realizándose, para el estacionamiento de vehículos oficiales, seguridad y relacionados con el desarrollo del evento, organizándose el mismo por parte del Ayuntamiento de Leganés, con la colaboración del C.D Leganés, estando dicha organización fuera del objeto de las tasas municipales.

Los recursos que sean necesarios para organizar el acotamiento antes indicado (vallas, señales, etc.) serán aportados por el Ayuntamiento de Leganés.

Por estrictas razones de seguridad pública, los espacios debidamente señalizados destinados a la estancia de vehículos oficiales de los servicios de emergencia, en ningún caso podrán ser destinados a cualquier otro uso distinto o ser ocupados o privados de su destino y afectación. Respecto al resto de espacios destinados al aparcamiento de vehículos relacionados con las actividades deportivas o eventos autorizados, se permitirá su gestión por el C.D Leganés en los términos regulados en los pliegos de la presente concesión, especialmente en el presente punto y siempre conforme a la normativa de aplicación.

Con respecto al resto de la zona de aparcamientos situada en la parcela, estará a disposición del concesionario exclusivamente los días de actividad deportiva o eventos autorizados, debiéndose señalar con tiempo suficiente esa reserva, siendo responsable

durante este tiempo de su control, seguridad y cuidado, debiéndose limpiar, reparar y reponer todo aquello que sea preciso para dejarlo en adecuado uso y estado, una vez finalizada la actividad de que se trate, o en caso de reparaciones, a la mayor brevedad posible. El resto de los días permanecerá como hasta el momento a disposición de los vecinos.

Se considera también complementaria a la concesión demanial el aprovechamiento especial del espacio libre público existente en las inmediaciones de las instalaciones sólo y exclusivamente los días de actividad deportiva o eventos autorizados para que el concesionario pueda colocar puestos de venta de productos bien directamente por él o por las personas físicas o jurídicas por el concesionario autorizadas, así como la colocación de algún tipo de instalación o atracción, siempre con el cumplimiento de toda la normativa aplicable y por supuesto con la obtención de licencias o autorizaciones preceptivas.

El C.D Leganés S.A.D será responsable tanto de las instalaciones como del personal que preste servicios o se encuentre al frente de dichas actividades, debiendo velar por la aplicación de la normativa aplicable y respondiendo directamente por cualquier daño o incidencia que se produzca. Para lo cual el concesionario deberá disponer del personal de control en número suficiente y adoptar las medidas de seguridad necesarias según características y posible riesgo de tales actividades, teniendo en cuenta las observaciones que las fuerzas y cuerpos de seguridad puedan realizar al respecto.

Transcurrido el tiempo de ocupación autorizado el espacio libre público deberá quedar en adecuado estado de higiene, siendo su responsabilidad tanto la limpieza como la restauración de cualquier deterioro o menoscabo que se cause al mismo.

5. ACTIVIDADES

La presente concesión se otorga al C.D Leganés S.A.D atendiendo a la idoneidad de dichos espacios e instalaciones al servicio que dicha entidad ha venido desarrollando hasta la fecha conforme a su proyecto deportivo, destino que debe mantener durante toda la duración de la concesión y en los términos fijados en las cláusulas con arreglo a las cuales se confiere.

Para la realización de otro tipo de actividades que no sean de carácter deportivo, cuando sea necesario, deberá recabarse la pertinente licencia del órgano competente en la materia.

Además del uso deportivo que es la celebración de partidos de fútbol, el C.D Leganés S.A.D podrá explotar, por sí o mediante la contratación con terceros, otras actividades económicas y servicios que resulten acordes con la naturaleza y usos que puedan ofrecerse en el mismo, tales como catering, restaurante, bar cafetería, *merchandising*, acomodación, venta de entradas, máquinas expendedoras, así como cualquier otro que tenga carácter complementario de la actividad principal, siempre que dichos usos no atenten contra la imagen del municipio y estando sometidos en todo caso al cumplimiento de la normativa vigente para tales actividades obteniendo las licencias y/o autorizaciones que sean preceptivas.

El C.D Leganés S.A.D deberá obtener las licencias o autorizaciones municipales que resulten preceptivas, sin perjuicio de cualquier otra que les sea exigible, así como abonar los tributos que correspondan.

En el caso de que subcontrate la actividad con un tercero, comprobará que este obtenga las autorizaciones que resulten legalmente necesarias.

Ni el C.D Leganés S.A.D ni los terceros con los que en su caso subcontrate el ejercicio de las actividades económicas que se le autorizan en la concesión, podrán transmitir las autorizaciones o licencias que hayan obtenido para la explotación de estos servicios, con

efectos posteriores a la fecha de extinción de la presente concesión. Estas transmisiones no se podrán realizar sin autorización expresa del Ayuntamiento, es decir aprobación de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés.

El horario general de apertura y cierre de los locales y establecimientos se ajustará a lo previsto en la normativa vigente relativa a horarios de locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, excepto el horario de apertura de la instalación de Leganés Norte que será conforme a lo previsto en la regulación contenida en el PPT.

En todas las actividades que se desarrollen en las instalaciones se respetarán las prescripciones legales establecidas para la protección del consumidor y de usuarios y demás normativa aplicable.

6. COMPLEJO DEPORTIVO COMPLEMENTARIO PARCELA 0.17 D5 LEGANÉS NORTE

Se incluye en la concesión la parcela de equipamiento deportivo situada en el Barrio de Leganés Norte 0.18 E5 0.17 D5, a los efectos de que el concesionario construya, mantenga y explote un complejo deportivo donde el CD Leganés SAD complementará su actividad deportiva en el municipio y en el que se deberán realizar de forma compartida actividades deportivas municipales, siendo el Ayuntamiento de Leganés quien determine la disponibilidad temporal y horario de las actividades deportivas municipales, conforme a las condiciones especificadas en el PPT.

El concesionario ha de realizar a su costa todas las obras e instalaciones que determine el proyecto atendiendo al PPT y cumpliendo en todo caso con la normativa aplicable a este tipo de construcciones e instalaciones y cuyo coste corresponderá al presupuesto que aparece en el estudio económico de la concesión.

La instalación de la actividad y obras necesarias se desarrollarán conforme a lo previsto en el PPT.

7. PLAZO DE LA CONCESIÓN

El plazo de la concesión administrativa objeto del presente procedimiento será de CINCUENTA AÑOS, contados a partir del día siguiente a la fecha de formalización de la concesión administrativa en el documento correspondiente, sin posibilidad de prórroga.

Finalizada la concesión, revertirán al Ayuntamiento de Leganés en buen estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen los bienes entregados en concesión, incluyéndose la totalidad de las obras e instalaciones de carácter fijo que haya realizado el concesionario y todas las instalaciones conforme a la normativa vigente en el momento de su finalización.

8. CONDICIONES ECONÓMICAS DE LA CONCESIÓN.

8.1. JUSTIFICACIÓN

Según informe de valoración emitido por el Arquitecto Municipal y el Jefe de Área de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras, en fecha 22/11/2024, que constituye parte integrante de los pliegos y por tanto regulación de la presente concesión administrativa.

8.2. CANON

El canon de la concesión administrativa se establece por la cuantía anual de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (337.055,92 €).

Valor de los bienes = 15.529.287,21 + 1.323.508,80 = 16.852.796,01€.

Valor calculado del canon anual = 1x 0,02 x 16.852.796,01 = 337.055,92 €/año

El canon podrá compensarse, de acuerdo a lo previsto en el Informe de valoración del canon de fecha 22/11/2024, especialmente según lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6. Compensación del canon y condiciones de cumplimiento, que a continuación se transcriben:

Obras a realizar para la instalación complementaria de complejo deportivo Leganés Norte:

Redacción Proyecto de ejecución y Estudio de Seguridad y Salud	125.618,34 €
Honorarios Dirección Facultativa y coordinación del S y S	83.745,56 €
Levantamiento topográfico y estudio geotécnico	7.598,00€
Obras de ejecución de la instalación deportiva Leganés-Norte	5.500.000,00 €
TOTAL	5.716.961,90

Todas las cantidades de las inversiones serán justificadas mediante facturas y transferencias bancarias.

Las obras deberán ejecutarse en el plazo de 18 meses y se entregarán al uso público antes de los 21 meses del inicio de la concesión.

Obras de mejora del Estadio de Butarque:

Las obras realizadas antes de los cinco años del inicio de la concesión y que consistan en reforma, mejora reparación o nueva implantación y se realizarán en la instalación del estadio se podrán compensar del canon hasta la cantidad de tres millones de euros (sin impuestos) y justificando la transferencia de las cantidades a compensar, en estos primeros cinco años no se compensarán más de esta cantidad por este concepto.

Entradas para promocionar el fútbol en la ciudad:

Por otro lado, queda estipulado en la concesión en el Pliego de Condiciones Generales Regulatoras y tenido en cuenta en la compensación del canon la entrega obligatoria para el C.D Leganés S.A.D de 60 entradas para el Ayuntamiento de Leganés (dispondrá de ellas como estime oportuno), al Estadio Butarque por partido, durante los 50 años de la concesión, en las jornadas de la liga de fútbol profesional de España que se han compensado en los primeros 30 años de la concesión mediante el canon anual.

Para la obtención del precio de las entradas y dada su variación a lo largo del campeonato, se analiza en el estudio el precio medio de las mismas de los diez clubs más similares de la LFP de primera división (cuyos datos se incluyen en el informe de valoración del canon). De todos los precios del estudio se utiliza para esta compensación el precio por zona más económico obtenido que es el 26,16 euros por entrada y partido.

El estudio económico se realiza con el compromiso de aportar 60 entradas por parte del concesionario durante todos los partidos de liga y durante todo el periodo de la concesión (50 años), con el precio más bajo por localidad del análisis de precios de entrada realizado a la LFP que en este caso resulta ser de 26,16 euros por unidad, ascendiendo a un importe a fecha de hoy de 1.491.120,00 €.

La compensación del canon se realizará de la siguiente forma:

Presupuesto adjudicado Construcción instalación deportiva en Leganés	5.500.000,00
--	--------------

Norte	
Redacción proyecto de ejecución Leganés Norte	125.618,34
Honorarios Dirección Facultativa	83.745,56
Levantamiento topográfico y estudio geotécnico	7.598,00
Obras de adecuación del Estadio de Butarque (antes de los cinco años de concesión)	3.000.000,00
Entradas anuales	1.491.120,00
	10.208.081,90

Estos costes representan el adelanto de 30 años de canon anual. Durante este primer periodo de 30 años no será compensable ninguna cantidad más, salvo que no se cumpliera la condición del gasto mínimo de "Obras de adecuación del Estadio de Butarque (antes de los cinco años de concesión)", en cuyo caso se actualizaría el IPC a partir del año que se considere compensado el canon desembolsado por la instalación deportiva de Leganés-Norte. A partir del año 31 de la concesión serán compensables las obras en el estadio de Butarque o instalación de Leganés Norte siempre y cuando consistan en reforma, mejora, reparación o nueva implantación para mejorar la actividad deportiva, por supuesto se actualizará el canon a esa fecha con el IPC desde el comienzo de la concesión.

COMPROMISOS		PLAZO
Coste, construcción, instalación deportiva en Leganés Norte	5.716.961,90	Finalización antes de 21 meses del comienzo concesión.
Obras de adecuación del Estadio de Butarque (antes de los cinco años de concesión)	3.000.000,00	Finalización antes de 60 meses del comienzo de la concesión
Entradas anuales	1.491.120,00	60 entradas por jornada durante los 50 años de la concesión
TOTAL	10.208.081,90	

El total del coste de los compromisos adquiridos por el CD Leganés a cuenta del canon de los treinta primeros años de concesión, asciende a diez millones doscientos ocho mil ochenta y un euros con noventa céntimos (10.208.081,90 €).

La cantidad desembolsada y adelantada es por lo tanto de diez millones doscientos ocho mil ochenta y un euros con noventa céntimos (10.208.081,90 €) que con el canon anual de trescientas treinta y siete mil cincuenta y cinco euros con noventa y dos céntimos (337.055,92 €) que mantiene la concesión equivale a 30 años de adelanto, por lo tanto dentro de los primeros 30 años de la concesión no se actualizará el IPC en el canon anual.

A partir de ese cumplimiento este el canon anual se actualizará con el IPC interanual desde la fecha de inicio de la concesión al instante que se pretenda el nuevo estudio.

También de conformidad con lo previsto en el referido informe de valoración del canon, la instalación deportiva Leganés Norte entrará en servicio antes de los 21 meses (tres para la aprobación del proyecto y 18 de realización de las obras) del inicio de la concesión, por tanto el comienzo de la ejecución de las obras de la instalación deportiva de Leganés Norte, deberá ser dentro de los tres meses siguientes al inicio de la concesión.

Si durante el transcurso de la concesión se tuviera que modificar el estudio financiero, para todas aquellas cantidades no aportadas con antelación, se deberá actualizar el canon con el IPC interanual, conforme se establece en el apartado 6 del Informe de valoración del canon de fecha 22/11/2024.

9. DEBERES Y FACULTADES DEL CONCESIONARIO

9.1. DEBERES DEL CONCESIONARIO:

1. Presentar el proyecto del complejo deportivo para su aprobación por el Ayuntamiento de Leganés (en el plazo máximo de tres meses) y ejecutar las obras e instalaciones previstas en la documentación técnica presentada en la parcela cedida con sus instalaciones accesorias y complementarias de acuerdo con el PPT así como adquirir y dotar a la parcela de todos los elementos precisos para la puesta en marcha de la misma conforme al uso previsto en el PPT y en el presente pliego (en el plazo máximo de 18 meses una vez iniciadas).
2. Abrir las instalaciones del complejo deportivo de Leganés-Norte al público y mantenerlas abiertas de modo permanente y continuado en condiciones de utilización durante el plazo de la concesión y siempre conforme al horario establecido de desarrollo de actividades municipales previsto en los pliegos. El cierre de las instalaciones sin causa justificada autorizada por el Ayuntamiento podrá ser causa de resolución de la concesión.
3. Llevar a cabo las obras de infraestructura necesarias para el acondicionamiento de la parcela de Leganés-Norte objeto de la concesión.
4. Explotar las instalaciones objeto de concesión a su riesgo y ventura.
5. Abonar puntualmente el canon correspondiente en los términos previstos en el presente pliego, PPT y demás informes y documentos que forman parte reguladora de la concesión. Este comportará el deber del concesionario de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
6. El C.D Leganés S.A.D deberá realizar la siguientes contraprestaciones a favor del Ayuntamiento de Leganés:

-La cesión de un espacio publicitario gratuito en el Estadio Municipal Butarque, siguiendo las características estéticas y de imagen establecidas por el C.D Leganés S.A.D o bien publicidad dinámica: Un minuto LED; o en su defecto, publicidad Estática: una valla fija.

-En la instalación deportiva anexa y en la instalación de Leganés Norte, se reservará un panel en superficie para la publicidad institucional que el Ayuntamiento determine.

-Entrega conforme a la anterior tabla incluida en la cláusula 8. Condiciones Económicas, al Ayuntamiento de Leganés de 60 entradas por jornada de LFP que se dispute en el estadio de Butarque y juegue el C.D Leganés S.A.D, que se entregaran al Ayuntamiento para su libre disposición.

-Cederá el estadio de Butarque gratuitamente para la celebración de la final del trofeo Pepinito o, en su caso, aquel otro evento deportivo por el que se sustituya. La

fecha de celebración de este torneo se decidirá por acuerdo entre el C.D Leganés S.A.D y la corporación y siempre dentro de los 20 días siguientes a la finalización del campeonato oficial de Liga, salvo acuerdo en contrario.

7. Destinar el objeto de la concesión al uso establecido en el pliego y mantenerlo durante el plazo de vigencia de la concesión. Si durante la duración de la concesión no se cumpliera el fin para el que se adjudicó se resolverá la concesión.
8. Mantener en buen estado la porción del dominio público utilizado, las instalaciones y las obras que construyere.
9. Ejecutar y abonar conforme al PPT todas las reparaciones que se precisen y que puedan derivarse del uso de las instalaciones, así como garantizar el mantenimiento integral, la reparación y la adaptación a la normativa vigente de todas las instalaciones, con el fin de conseguir mantener sus prestaciones de forma adecuada y conforme a la seguridad y nivel de calidad durante toda la vida de las mismas.
10. Contratar y mantener en vigor los seguros que se establecen en este pliego, y aportar copia de los mismos al Ayuntamiento en la forma que se determina.
11. Abonar los gastos derivados del uso de del Estadio y hacerse cargo de todos los suministros, para lo cual dispondrá un máximo de 24 meses desde el inicio de la concesión, para poder cambiar el nombre del pagador de todos los contratos de energía eléctrica, gas y agua. En el caso de que se produzca salida de la Liga de Fútbol Profesional (actuales ligas EA Sports y Liga Hypermotion) o del deporte profesional distinto al fútbol reconocidos en la normativa vigente, por causas no intencionadas, se suspenderá la obligación de que el concesionario se haga cargo de cualquier suministro vinculado a la actividad deportiva desarrollada por el C.D Leganés S.AD. Esta cláusula no se podrá aplicar si el estadio o el anexo se utilizara para la explotación de actividades distintas a las deportivas.
12. El concesionario se hará cargo de todos los gastos necesarios para las obras y/o actuaciones que se requieran en orden a obtener la discriminación de los consumos del uso deportivo con respecto al resto de actividades o usos complementarios si los hubiera.
13. Hacerse cargo de los impuestos, tasas o demás tributos exigibles conforme a la legislación vigente.
14. Mantener en buen estado la salubridad e higiene, tanto respecto de las instalaciones como del entorno, en particular de la zona aledaña sobre la que recae el aprovechamiento especial.
15. El concesionario no puede transferir, subarrendar o ceder a terceros el objeto de la concesión, a excepción de los espacios de hostelería, ocio y/o comerciales, siendo el C.D. Leganés SAD el responsable de que esta explotación se realice con las preceptivas licencias y autorizaciones y cumpliendo en todo caso la legalidad vigente.

Cualquier transmisión de los referidos locales deberá ser autorizada por el Ayuntamiento de Leganés. El C.D Leganés S.A.D responderá en todo caso tanto respecto al Ayuntamiento como subsidiariamente frente a terceros.

16. El concesionario deberá obtener todas las licencias, declaraciones responsables, autorizaciones o permisos que sean necesarios para el desarrollo de las actividades que desarrolle, estando obligado al cumplimiento de la normativa aplicable vigente respecto a todas ellas, por lo que deberá efectuar las adaptaciones o adecuaciones precisas que exija la normativa vigente durante todo el plazo de duración de la concesión.
17. El concesionario es el responsable y deberá hacerse cargo de todas las tareas referentes a la protección y de seguridad de las instalaciones, como las revisiones del material contra incendios, carga periódica de extintores, estado y funcionamiento adecuado de equipos de señalización, vías de evacuación, iluminación de emergencia, detectores de humo, etc.
18. El C.D Leganés debe mantener durante toda la duración de la concesión la forma de S.A.D a fin de poder participar en competiciones deportivas de carácter profesional y, en su caso, la promoción y el desarrollo de actividades deportivas, así como otras actividades relacionadas o derivadas de dicha práctica. Tal y como recoge la legislación sobre el deporte, debiendo permanecer inscrita en el Registro de Asociaciones Deportivas correspondiente y en la Federación respectiva.
19. Cumplir la normativa vigente en materia fiscal, laboral, seguridad social y de salud en el trabajo, así como cualquier otra que resulte aplicable, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad en tales conceptos.
20. Revertir al Ayuntamiento las instalaciones con las obras ejecutadas por el concesionario adecuadas a su destino, en el momento de la finalización de la concesión administrativa, sin indemnización alguna, salvo en los supuestos legalmente previstos. Las instalaciones revertirán en buen estado de conservación y mantenimiento, respondiendo el concesionario de los deterioros que existan en el momento de la reversión y estas deberán estar adaptadas a la normativa vigente en esa fecha.
21. El concesionario está obligado a abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo establecido, los bienes objeto de utilización y a reconocer la potestad de éste para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.
22. Habrá de suministrar a la entidad local concedente, si así lo requiere, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, u otra normativa aplicable.
23. Cumplir todas las instrucciones y/o directrices municipales dentro del marco de la concesión, así como todas las obligaciones descritas en los pliegos.

24. El concesionario está obligado a la cesión gratuita de un local en el estadio con unas condiciones y dimensiones que se determinarán por el Ayuntamiento, para la asociación de peñas del club deportivo, corriendo el concesionario con todos los gastos de mantenimiento, conservación y suministros.
25. En cuanto al derecho del concesionario a hipotecar esta concesión, se establecen las siguientes limitaciones:

-Cualquier derecho sobre la misma será necesario la autorización de la Junta de Gobierno Local para ejercerlo, por lo tanto el ejercicio del mismo está sujeto a autorización por parte municipal.

-No se autorizará por más tiempo del que reste en concesión.

-En caso de reversión por cualquier motivo, imputable la causa o no al C.D Leganés, el concesionario está obligado a cancelar la carga.

9.2 OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA ACTIVIDAD

9.2.1 PERSONAL

El personal contratado por el C.D Leganés S.A.D dependerá exclusivamente y será competencia y responsabilidad del mismo, asumiendo el C.D Leganés S.A.D todas las obligaciones en materia laboral, de seguridad social, de higiene en el trabajo, prevención de riesgos laborales, fiscales, tributarias, así como cualquier otra responsabilidad de carácter laboral o contractual que pudiera derivarse.

En ningún caso los trabajadores, empleados o asalariados del concesionario ni de sus empresas contratistas tendrán ningún tipo de relación laboral, mercantil o administrativa con el Ayuntamiento de Leganés, por lo que a la finalización del período concesional, en ningún caso se producirá la subrogación de los mismos.

9.2.2 SEGURIDAD

Corresponde al C.D Leganés S.A.D y correrá a su cargo la seguridad en las instalaciones objeto de la presente concesión, y a tal efecto, deberá subcontratar esas actividades en materia de vigilancia y seguridad con empresas de seguridad dotadas de la pertinente autorización administrativa y con objeto social exclusivo en estas materias de acuerdo con la Ley de Seguridad Privada u otra normativa que resulte de aplicación.

Asimismo, y con el margen de tiempo adecuado, deberá llevar a cabo las gestiones necesarias ante los órganos competentes para garantizar la dotación suficiente de personal de seguridad privada, la presencia de fuerzas y cuerpos de seguridad y personal sanitario necesario para la cobertura de los eventos, así como para obtener todos los permisos y autorizaciones precisos para garantizar la seguridad del evento, incluyendo la reserva de espacios para evacuación, personal sanitario y vehículos y medios necesarios para la realización del mismo.

En todo caso, se mantendrá la metodología y protocolos de comunicación llevados a cabo hasta la fecha, tanto con la Policía Nacional, Protección Civil y especialmente Policía Local, en cuanto a colaboración y organización previa de cualquier evento multitudinario o que por razones de seguridad lo precise. Todo ello en orden a colaborar en las tareas de prevención y definición de actuaciones para el buen desarrollo de las actividades.

El CD Leganés S.A.D se compromete a mantener actualizado el Plan de Emergencia y Autoprotección General que deberá incluir las modificaciones que se realicen en la concesión.

El CD Leganés S.A.D. se compromete a mantener el carácter de espacio cardiosaludable de la instalación, asegurando la dotación de desfibriladores suficientes en todo momento.

10. DENOMINACIÓN DEL ESTADIO DE FUTBOL BUTARQUE Y CAMPO DE FUTBOL ANEXO JESÚS POLO Y COMPLEJO DEPORTIVO

La denominación institucional del estadio de futbol es Estadio Municipal Butarque y del campo de fútbol anexo es Jesús Polo.

Cualquier cambio de denominación de dichas instalaciones deberá ser comunicado por el concesionario al Ayuntamiento de Leganés.

El cambio de denominación deberá siempre mantener el nombre original añadiéndose el nombre elegido.

Cualquier nueva denominación deberá ser acorde con el interés general, imagen del municipio y mantendrá el espíritu y valores deportivos de igualdad y diversidad

No podrá utilizarse una denominación cuya publicidad esté prohibida por la Ley, que sea o tenga connotaciones sexistas, racistas, xenófobas o que inciten a la violencia o perjudiquen de cualquier forma la imagen de la ciudad de Leganés.

La denominación del complejo deportivo que se construya deberá incluir la denominación Butarque y seguirá el mismo régimen que las otras dos instalaciones objeto de concesión.

11. CAPACIDAD PARA SER ADJUDICATARIO

El C.D Leganés S.A.D deberá documentar su plena capacidad de obrar y que no está incurso en prohibición alguna para contratar de acuerdo con lo previsto en la LCSP, por remisión del artículo 94 de la LPAP, como a continuación se detalla:

La capacidad de obrar se acreditará mediante copia compulsada del CIF y de la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La prueba, por parte del C.D Leganés S.A.D de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar que establece la legislación de contratos, podrá realizarse mediante declaración responsable presentada al efecto.

Deberá presentar los certificados positivos de hallarse al corriente de obligaciones tributarias y de las obligaciones de Seguridad Social.

Si posteriormente al otorgamiento de la concesión el titular incurre en alguna de las prohibiciones de contratación se producirá la extinción de la misma.

12. PÓLIZAS DE SEGURO

El concesionario deberá abonar a la compañía aseguradora el importe de la prima de seguro correspondiente a una póliza de seguros por daños al continente y al contenido del objeto de la concesión, así como una póliza de responsabilidad civil.

El capital mínimo será actualizado según la normativa legal y reglamentaria vigente. El capital asegurado en los riesgos de incendio y responsabilidad civil no tendrá franquicia alguna.

La póliza de seguro de responsabilidad civil cubrirá los riesgos derivados de su actividad en la utilización de todas las instalaciones, así como de los locales y establecimientos donde se desarrollen actividades, en tanto no las subcontrate. Dicho seguro cubrirá los riesgos de incendio y de responsabilidad civil por daños a los concurrentes y a terceros derivados de las condiciones del local, de sus instalaciones y servicios, así como de la actividad desarrollada y del personal que preste sus servicios en el mismo. La cuantía de los seguros vendrá determinada de conformidad con lo previsto en la Ley 17/1997, de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o normativa legal o reglamentaria vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas. El capital asegurado no tendrá franquicia alguna.

El CD Leganés deberá presentar los justificantes acreditativos de los pagos de las primas correspondientes en el plazo de diez días desde que sean realizados, a fin de verificar la vigencia de la pólizas inicialmente suscritas.

Será responsabilidad del concesionario desarrollar la actividad de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

Los desperfectos que puedan ocasionarse, incluidos los casos de incendio, destrucción, etc., tanto a la propiedad como a terceros en cualquiera de sus bienes o derechos que traiga causa de uso del inmueble serán a cargo del concesionario.

El C.D Leganés asumirá toda responsabilidad que por el desarrollo de la actividad objeto de la concesión pueda derivarse frente a los terceros, visitantes y empleados.

13. GARANTÍAS EXIGIBLES

Provisional: De conformidad con lo previsto en el art. 87.3 RBEL, los licitadores deben constituir una garantía provisional que consistirá en el 2% del valor de dominio público objeto de la ocupación. No obstante, se exonera en este expediente, toda vez que no va a adjudicarse por concurrencia competitiva y no habrá otros licitadores.

Definitiva: El CD Leganés SAD deberá depositar una garantía por importe del 3% del valor del dominio público objeto de la ocupación, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del REBEL y cuyo importe total (conforme al informe de valoración de canon de la concesión realizado con fecha 22 de noviembre de 2024 que consta en el expediente) es de un total de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON UN CENTIMO DE EURO (15.529.287,21 + 1.323.508,80 = 16.852.796,01 €). Resultando por tanto el importe de la garantía definitiva la cantidad de QUINIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (505.583,88 €).

En todo caso, la garantía definitiva responderá de cuantas responsabilidades incurra el concesionario frente a la Administración en ejecución de la concesión, conforme a la legislación aplicable y a los pliegos que la rigen, incluidas las sanciones que pudieran imponerse por el órgano competente.

La garantía definitiva se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el art 107 y siguientes de la LCSP.

En el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se hagan efectivas las sanciones, indemnizaciones o responsabilidades derivadas de la ejecución de la concesión, el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de extinción.

Extinguida la concesión, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de aquélla; todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 90.2 del RBEL.

14. FACULTADES Y DEBERES DEL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

1. Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.

A los efectos de esta cláusula, no se consideran daños y perjuicios causados al concesionario, y compensables los siguientes:

-Si la concesión rewertiera por cualquier causa imputable al concesionario no se considerará como daño y perjuicio al concesionario el canon adelantado para la construcción del complejo de Leganés-Norte, aunque no hubiese discurrido el número de años adelantados para su amortización por parte del concesionario.

-En ningún caso se considerará daño a los gastos realizados por el concesionario para realizar obras en el estadio que se hubiesen compensado en el estudio económico y que estuvieran adelantadas con respecto al canon.

2. Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto de concesión. El Ayuntamiento de Leganés a través del personal designado al efecto controlará la ejecución de las obligaciones derivadas de la concesión en colaboración con las áreas de deportes, patrimonio y obras.

3. Instar a cumplir todos los compromisos establecidos en la concesión.

4. Introducir modificaciones en el objeto y fines concesionales por razones de interés público y para atender causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente, siempre que no afecten a las condiciones esenciales de la concesión.

5. Todas aquellas establecidas en el R.D 1372/1986, de 13 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, normativa aplicable de la Comunidad de Madrid y demás normativa general y especial de aplicación.

15. CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL

Serán causas de extinción de la concesión:

1. Las previstas en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. El incumplimiento de las obligaciones esenciales de la concesión, entendiéndose por estas, entre otras, las siguientes:

-La no formalización de la concesión en los plazos establecidos por causas imputables al concesionario, salvo causa debidamente justificada y apreciada por el Ayuntamiento de Leganés.

-No destinar el objeto de la concesión a la finalidad principal prevista en el pliego.

-El impago por parte del concesionario del canon al que está obligado conforme a este Pliego por plazo superior a dos anualidades de forma reincidente, si el Ayuntamiento opta por esta facultad. En este supuesto el Ayuntamiento estará facultado para optar por la resolución de la concesión con incautación de la garantía constituida o bien imponer las penalidades que correspondan por cada mes de retraso.

-El traspaso o cesión a terceros de la concesión, así como la constitución de hipoteca sobre el bien concedido sin contar tampoco con la previa autorización municipal.

-El impago y la falta de vigencia de los seguros a cuya suscripción está obligado el concesionario, de forma reincidente, si el Ayuntamiento opta por esta facultad.

En caso de rescate anticipado de la concesión se actuará conforme lo previsto en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

16. REVERSIÓN

Al término de la concesión, cualquiera que fuese su causa, revertirán al Ayuntamiento de Leganés las instalaciones con las obras ejecutadas por el concesionario adecuadas a su destino, sin indemnización alguna, salvo en los supuestos legalmente previstos. Las instalaciones serán entregadas conforme a la normativa vigente en esa fecha.

En el momento de la reversión las obras e instalaciones realizadas deberán encontrarse en buen estado de conservación, estando obligado el concesionario a abandonar y dejar libres y vacíos los bienes objeto de la concesión administrativa.

El concesionario se obliga a dejar libre y a disposición del Ayuntamiento de Leganés los bienes objeto de concesión, en un plazo de dos meses desde que finalice la liga del último año, dejando las instalaciones adaptadas a la normativa vigente de esa fecha.

El concesionario reconoce la potestad del Ayuntamiento de Leganés para acordar y ejecutar el lanzamiento sin necesidad de apercibimiento o requerimiento alguno cuando, transcurrido el plazo indicado, las instalaciones no hayan quedado a libre disposición del Ayuntamiento.

El abandono o renuncia anticipada del concesionario se considerará como causa culpable de extinción no cabiendo en consecuencia indemnización alguna por el periodo restante de uso ni por la falta de amortización de las obras realizadas.

Si el adjudicatario tuviera hipotecado el derecho sobre la concesión, este deberá correr con todos los gastos para entregarla libre de cargas.

17 INFRACCIONES Y SANCIONES

Se consideran infracciones las acciones u omisiones que afecten al cumplimiento de las obligaciones del concesionario, así como la vulneración de las normas relativas a la construcción o explotación de las instalaciones edificadas en la concesión.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, atendiendo a las circunstancias concurrentes, intencionalidad y al perjuicio que ocasione a los usuarios y al interés general.

Se considerarán infracciones leves, en general, el cumplimiento defectuoso de las obligaciones del concesionario y, en especial:

- La falta de cuidado o limpieza del establecimiento de la concesión.
- El cierre de las instalaciones por un período de tiempo inferior a tres días, salvo causa justificada así verificada por decisión municipal.
- La falta de pago del canon por plazo de un mes a partir de la finalización del periodo voluntario de pago.
- No obedecer los requerimientos del Ayuntamiento para dar cumplimiento a las directrices que se indiquen con relación al mantenimiento, mejora y conservación de los bienes objeto de la concesión y aquellos que resulten, siempre que el objeto de los mismos no constituya falta grave o sea causa de resolución.
- No indemnizar a terceros de los daños que ocasione el funcionamiento del bien objeto de la concesión.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

- La reincidencia en una infracción leve en un plazo inferior a un año.
- La falta de pago del canon por plazo de entre un mes y un día y cuatro meses a partir de la finalización de periodo voluntario de pago.
- El cierre del establecimiento por un período superior a tres días, salvo causa justificada, verificada por decisión municipal.
- La no realización de las obras o tareas pertinentes para mantener en buen estado y uso de los bienes o no mantenerlos en perfectas condiciones de conservación, seguridad e higiene, limpieza, aseo y ornato, así como la porción del dominio público utilizado y zona circundante.
- Inobservancia reiterada de las instrucciones dadas por los servicios municipales competentes en relación con el cumplimiento de las prescripciones del presente pliego.
- La obstrucción por parte del concesionario del control y fiscalización que debe ejercer el órgano de supervisión y control del Ayuntamiento cuando no sea calificada como muy grave.
- Defectuosa conservación de los bienes objeto de concesión que no comporten daños con repercusión a terceros.

- Actuación profesional deficiente o contraria a la práctica profesional, tanto por lo que se refiere a la gestión de la actividad en general como por cuanto respecta a la atención al público.
- Incumplimiento de las obligaciones sanitarias, de seguridad así como aquellas que sean de su competencia según los pliegos reguladores.
- Demora o impago del pago de la póliza de los seguros obligatorios que produjera algún periodo de falta de cobertura.
- Las molestias acreditadas a los vecinos o transeúntes derivadas del funcionamiento de la actividad, así como la emisión de ruidos por encima de los límites establecidos.
- Cualquier otro incumplimiento grave de las condiciones contenidas en el presente pliego.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

- La reincidencia en una infracción grave en un plazo inferior a un año.
- Subrogar, arrendar, gravar o ceder en todo o en parte la explotación de los bienes objeto de concesión sin la previa autorización municipal, así como el incumplimiento de las obligaciones que pueden dar lugar al rescate de la concesión.
- Ejercer actividades sin las autorizaciones o licencias preceptivas, sin perjuicio de la aplicación de las normativas sectoriales específicas al respecto.
- La falta de pago del canon por plazo superior a cuatro meses y un día a partir de la finalización de periodo voluntario de pago.
- Cesión o transferencia de la concesión administrativa, sin autorización previa por parte del Ayuntamiento.
- La persistencia en los incumplimientos, penalizados o no, sin proceder a su subsanación.
- El incumplimiento acreditado del deber de mantenimiento y conservación en las condiciones exigidas por la normativa del local objeto de la concesión.
- Realizar obras sin autorización expresa de la Administración.
- Dedicación de las instalaciones o del espacio de dominio público objeto de aprovechamiento especial a usos o fines distintos de los específicamente permitidos en el presente pliego, que podrá ser causa de resolución de la concesión.
- La no adaptación de las obras a la normativa de obligado cumplimiento de las instalaciones, en un plazo de incumplimiento mayor de tres meses, desde el plazo final para su entrada en vigor.
- La negativa de acceso a cualquier punto de las instalaciones a personal municipal de los servicios técnicos.
- Cualquier otro incumplimiento muy grave de las obligaciones previstas en los pliegos que rigen la concesión.

Las infracciones se sancionarán: hasta 3.000 € si son calificadas como leves; entre 3.001 € y 6.000 € si son graves, con la posibilidad de la reducción añadida de hasta la cuarta parte del

plazo de vigencia de la concesión y si son muy graves entre 6.001 € y 30.000 € con la posibilidad de la resolución por incumplimiento de la concesión.

De acuerdo con lo establecido en la LPAP para la imposición de las sanciones se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las sanciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas y se harán efectivas de la garantía definitiva constituida.

Las sanciones que se impongan al concesionario son independientes de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Ayuntamiento o a terceros con derecho a repetir contra el Ayuntamiento.

Con independencia de la sanción, cuando se produzcan daños al dominio público y no sean como consecuencia de casos fortuitos o fuerza mayor, el Ayuntamiento podrá exigir la restauración de los elementos dañados.

La cuantía de las sanciones será revisada anualmente conforme al IPC determinado por el INE u organismo que lo sustituya.

18. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El adjudicatario deberá formalizar la adjudicación de la concesión en documento administrativo, conforme a lo previsto en el artículo 93.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en el plazo máximo de quince días hábiles desde la notificación del Acuerdo adjudicación de la concesión por órgano competente.

19. COMISIÓN TÉCNICA

Se establece una comisión técnica para velar por seguimiento y cumplimiento de la presente concesión.

La comisión estará formada por al menos un representante de cada una de las áreas: Deportes, Patrimonio, Mantenimiento y Obras y Seguridad Ciudadana del Ayuntamiento de Leganés, así como también del CD Leganés SAD.

Esta comisión se reunirá al menos una vez al año, así como cuando una de las partes lo solicite.

20. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Los litigios derivados de esta concesión se entenderán sometidos a los tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en el que el Ayuntamiento tiene instalada su sede, siendo la jurisdicción civil la competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a los efectos, cumplimiento y extinción de la concesión, sin perjuicio de la impugnación que pueda realizarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa que se dicen sobre la preparación y adjudicación del negocio jurídico.

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa que representa)..... con NIF.....con domicilio en calle número..... visto requerimiento realizado por el Área de Patrimonio del Ayuntamiento de Leganés y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares aprobados por la Junta de Gobierno Local de fecha, que rigen la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA ESTADIO DE FÚTBOL BUTARQUE, CAMPO DE FÚTBOL JESÚS POLO Y PARCELA 0.17 D5 PARA LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DEPORTIVO cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, y de las obligaciones sobre protección del empleo, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y sobre protección del medio ambiente, se compromete a tomar a su cargo la ejecución de la concesión administrativa y a tal efecto:

PRIMERO.- Acepta y se compromete a ejecutar la concesión administrativa en los términos y condiciones establecidas en los Pliegos de Condiciones Generales Reguladoras y Técnicas y demás documentación del expediente de carácter vinculante.

SEGUNDO.- DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- 1.-** Que y durante la vigencia de la concesión, se compromete a dedicar o adscribir a la ejecución de la misma todos los medios personales o materiales precisos para su óptima realización.
- 2.-** Que cumple con todos los requisitos previos exigidos en la normativa de aplicación y los pliegos de condiciones administrativas particulares y técnicas para ser adjudicatario de la concesión.
- 3.-** Que posee capacidad para contratar con la Administración y ostenta representación y las prestaciones contenidas en la concesión dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de los estatutos o reglas fundacionales, le son propios.
- 4.-** Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en la Ley de Contratos del Sector Público y se halla al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en periodo ejecutivo con el Ayuntamiento de Leganés y autoriza al Ayuntamiento de Leganés a su comprobación de oficio.
- 5.-** Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

6.- Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el pliego.

7.- Que se compromete a cumplir con toda la normativa social y laboral, de prevención de riesgos laborales, seguridad social y hacienda.